

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Unterm Schelland"  
der Stadt Vlotho

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 -EGBI. I S. 341- erforderlichen Maßnahmen gebildet werden. Insbesondere soll der Plan die Grundlage bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrechte, Umlegung, Enteignung, Umfang der Sanierung usw.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Von der Einmündung des Sonnenweges in die Straße "Zum Schelland" in östlicher Richtung entlang der Südwestgrenze der Straße "Zum Schelland" bis zur Einmündung in den Gärtnerweg; entlang der Nordgrenze - im südlichen Teil Westgrenze - des Gärtnerweges bis zur Einmündung in die Herforder Straße; entlang der Nordgrenze der Herforder Straße bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 362 der Flur 14; in nördlicher Richtung entlang der Westgrenze der Karlstraße und des Flurstücks 19 der Flur 14; Nordgrenze des Flurstücks 19 der Flur 14, Westgrenze des Flurstücks 361 der Flur 14, Ostgrenze des Sonnenweges bis zur Einmündung in die Straße "Zum Schelland".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Vlotho überwiegend als Wohnbaufläche, zu einem kleinen Teil auch als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan konnte aus Gründen der kommunalen Neugliederung (Zuordnung der früheren Gemeinde Uffeln zur Stadt Vlotho) bislang noch nicht in Kraft treten. Zu den Ausweisungen im Bereich der Stadt Vlotho (Ortskern) sind aber die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG bereits beteiligt worden. Alle eingeschalteten Behörden und Dienststellen haben den Darstellungen im Flächennutzungsplan insoweit zugestimmt. Die grundsätzlichen plane-

rischen Vorstellungen über die künftige städtebauliche Entwicklung und Gestaltung können damit für das fragliche Gebiet als abgeschlossen bezeichnet werden.

Es ist nicht vertretbar, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes so lange zu warten, bis ein verbindlicher Flächennutzungsplan vorliegt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt ist zwingend notwendig, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die weitere Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten sowie die noch vorhandenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung des Gebietes zu sichern, so daß planerisch und städtebaulich einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden können. Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht die dringende Gefahr, daß in diesem Gebiet in Ermangelung einer Gesamtkonzeption Fakten geschaffen werden, die den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eindeutig zuwiderlaufen. Aus diesen Gründen liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG, den Bebauungsplan zeitlich vor dem Flächennutzungsplan aufzustellen, vor.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 "Unterm Schelland" ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Unter Berücksichtigung der Nähe zum Stadtkern hin ist der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bauleitplanes als Kerngebiet mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung festgesetzt worden. Über eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet hinaus sieht der Bebauungsplan in den sich nördlich anschließenden, vom Stadtzentrum entfernteren Flächen eine Nutzung als Reines Wohngebiet vor. Die Geschößzahlen und Dachformen wurden dabei entsprechend dem vorhandenen Baubestand und den topographischen Gegebenheiten gewählt und festgesetzt, um für möglichst jede Wohneinheit eine freie Aussicht auf die Stadt zu erreichen.

Die Aufstellung dieses Bauleitplanes dient in erster Linie der Sicherstellung der noch vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten. Die Hanglage des Planbereiches hat wesentlich dazu beigetragen, daß die derzeitige Erschließung als nicht befriedigend angesehen werden muß.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen nunmehr die folgenden Verbesserungen vorgenommen werden:

- 1.) Ausbau und Verbreiterung der Straße "Zum Schelland"
- 2.) Ausbau und Verbreiterung des "Sonnenweges" bei einer den Anforderungen des Verkehrs entsprechenden Einmündung in die Straße "Zum Schelland"
- 3.) Ausbau der "Weststraße" bei einer teilweisen Neuführung, die eine steigungsmäßig tragbare Einmündung in die Straße "Zum Schelland" gewährleistet
- 4.) Befreiung der "Karlstraße" vom Durchgangsverkehr durch die Anlegung von Wendepunkten, wobei als Ergänzung verkehrsrechtliche Regelungen zu treffen seien werden
- 5.) Schaffung einer fußläufigen Verbindung vom "Sonnenweg" bis zur "Karlstraße". Dieser Weg kann zudem als Leitungstrasse herangezogen werden
- 6.) Anlegung einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) im südlichen Planbereich in Anlehnung an die unter Nr. 5.) genannte fußläufige Verbindung. Der Kinderspielplatz kann an diesem Standort gefahrlos erreicht werden

Die Elektroversorgung des Plangebietes ist durch die EMR-GmbH Herford sichergestellt, die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Vlotho. Die Kanalisation wird an das Klärwerk Vlotho angeschlossen.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Stadt Vlotho durch die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für:

Straßenbau	140.000,-- DM
Wasserversorgung	6.000,-- DM
Kanalisation (Erweiterung u. Erschließung)	150.000,-- DM
Geländebefestigung (Stützmauern u.a.)	26.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM
Kinderspielplatz	10.000,-- DM
Grunderwerb	60.000,-- DM
	<hr/>
	<u>4 22.000,-- DM</u>

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt Vlotho

113.750,--  
===== DM.

Für die Durchführung des Planzieles ist etwa eine Zeit von fünf Jahren vorgesehen.

Vlotho, den 4. März 1975

.....  
*Mein*  
.....  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

.....  
*Wilmann*  
.....  
(Unterschrift)  
Stadtdirektor

Hat vorgelegen  
Detmold, den 18. 11. 76  
Az.: 34. 35. 21 11- 809/v. 4  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag  
*Fahr*